**Ülesanne 1.1. (NH V tase) Kood: ....................**

Tuginedes alltoodud informatsioonile anna hinnang hinnatava vara turuväärtusele võrdlusmeetodil selgitades hindamiskäiku:

1. Mis on vara parimaks kasutuseks?
2. Kas ja kuidas mõjutab korteriomandit koormav üürileping hinnatava vara turuväärtust?
3. Millised tehingud ei ole võrdluskõlbulikud ja miks? (jäta välja vaid täiesti sobimatud tehingud)
4. Millist võrdlusühikut kasutad ja miks?
5. Milliseid võrdluselemente kasutad?
6. Kuidas leiad lõpptulemuse (millist keskmist kasutad ja miks) ja millised kommentaarid võiks lõpptulemusele lisada lähtuvalt standardist EVS-875?

Turuväärtus tuleb hinnata seisuga 01.10.2017. Hinnang on mõeldud esitamiseks krediidiasutusele.

**Hinnatava vara kirjeldus:**

Hinnatav vara

Hinnatavaks varaks on 3-toaline korter (korteriomand) aadressil Sipelga tee 2-85, Tallinn. Korter on kasutuses vastavalt oma kasutusotstarbele (st. eluruumina).

Omandsuhted

Omanik: Vello Kalamees

Korteriomandi igakordse

omaniku kasuks seatud

piiratud asjaõigused: puuduvad

Koormatised ja kitsendused: isiklik tähtajatu kasutusõigus Välk OÜ kasuks

Hüpoteegid: hüpoteek summas 50 000 eurot AS Pank kasuks; laenujääk on väärtuse kuupäeva seisuga 25 200 eurot

Üürilepingud: üürileping tähtajaga 31.11.2017, mille võib kumbki lepingupool ennetähtaegselt 1-kuulise etteteatamisajaga lõpetada. Kehtiva lepingu kohaselt on igakuiselt makstav üürisumma 400 eurot kuus.

Asukoht, planeeringud, krunt

Linnaosa: Kivimäe, Soopealse asum

Elamu paiknemine: tiheda liiklusega Sipelga tee ääres

Piirkonna arhitektuur: tegemist väljakujunenud maakasutusega elamu-piirkonnaga, kus asuvad valdavalt 9-korruselised paneelelamud

Teenindusettevõtted: kauplused ja teenindusettevõtted on ca 300 m raadiuses

Ühistransport: ühistranspordipeatused asuvad ca 200 m raadiuses

Parkimiskohad: tasuta parkimisvõimalused on elamu ees vastavalt korteriühistu parkimiskorraldusele

Krunt: pindalaga 2 829 m2, sihtotstarbega 100% elamumaa

Planeeringud: kehtestatud või algatatud detailplaneeringud puuduvad; kehtiv üldplaneering näeb ette maakasutuse juhtfunktsioonina korruselamumaa lubatud korruselisusega kuni 9

Korterelamu

Elamu tüüp: 4 trepikojaga ja 144 korteriga paneelelamu

Elamu ehitusaasta: elamu on valminud 1980. aastal

Korruste arv: 9

Põhikonstruktsioonid kandekonstruktsioon r/b paneelidest, hoonel on rullmaterjaliga kaetud lamekatus

Seisukord, ühistu: elamu haldamiseks on moodustatud korteriühistu; elamu seisukord on hea – elamut on jooksvalt hooldatud ja remonditud, lisaks on teostatud umbes aasta tagasi hoone fassaadi ja trepikodade renoveerimine. Renoveerimistööde teostamiseks on võetud finantsasutusest laen summas 75 000 eurot. Laenujääk hindamise kuupäeva seisuga on 71 350 eurot.

Korter

# *Üldandmed*:

Korrus: 4.

Planeering / vaade: kahele poole elamut, aknad on vaatega sisehoovi ja Sipelga teele

Suletud netopind: 64,6 m²

Ruumijaotus: 3 tuba, köök, esik-koridor, wc, vannituba

Rõdu / lodža: olemas

Aknad: 2-kordsete klaasidega plastraamidel pakettaknad

Siseuksed: täispuidust

Välisuks: metallist turvauks

*Siseviimistlus:*

Põrandad: kilpparkett, san. ruumides keraamiline plaat

Seinad: tapeet, san. ruumides keraamiline plaat

Laed: värvitud

*Tehnovõrgud ja seadmed:*

Veevarustus: tsentraalne

Kanalisatsioon : tsentraalne

Küttesüsteem: keskküte kaugkütte baasil

Elektrivarustus: 220 V

*Seisukord:*

Korteris on ca 3 aastat tagasi teostatud viimistlusremont. Uuendatud on tubade seinakatteid, värvitud laed ja vahetatud san. tehnika. Korteri üldseisukorda võib pidada rahuldavaks.

Muu info

Üürnik on avaldanud omanikule suuliselt soovi üürilepingut samadel tingimustel pikendada veel üheks aastaks.

**Turuinformatsioon:**

Piirkonnas paiknevad valdavalt korterelamud. Hoonete I korrusel on ka üksikud teeninduspindu, mis on oma hinnatasemelt ca 10-20% madalamad kui korterid.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

* Hinnadünaamika:
* 2015.a. kolme viimase kvartali jooksul tõusid korterite hinnad kokku ca 10%.
* 2016.a. püsisid korterite hinnad muutumatuna.
* 2017.a I kvartalis olid hinnad üldjoontes stabiilsed, II kvartalis toimus 5% tõus ning III kvartalis püsisid hinnad taas stabiilsed. Edasiseks prognoositakse jätkuvat hindade stabiilsust.
* Korterite üürihinnad tõusid 2016.a kokku 10%, 2017.a. on olnud üüriturul stabiilne.
* Büroo-, teenindus- ja kaubanduspindade müügihinnad on viimase aasta jooksul tõusnud ca 5% ja üürihinnad ca 10%.
* Kõik toimunud hinnatõusud on olnud kuude lõikes ühtlased.
* Kivimäe linnaosas Soopealse asumi piirkonnas vabaturutingimustes 2017.a. jooksul võõrandatud 3-toaliste korterite hinnatasemed jäävad vahemikku 65 000 – 85 000 eurot. Eelnimetatud varade üürid jäävad turul sõltuvalt vara seisukorrast vahemikku 380 – 500 €/kuus.
* Kivimäe linnaosas Soopealse asumi piirkonnas vabaturutingimustes 2017.a. jooksul võõrandatud 1. korruse teeninduspindade hinnatasemed jäävad vahemikku 800 – 1 000 eurot pinna ühe ruutmeetri kohta. Eelnimetatud varade üürid jäävad turul sõltuvalt vara seisukorrast vahemikku 5 – 8 €/m2/kuus.
* Turuanalüüsi põhjal võib öelda, et Soopealse asumi korterid on võrreldes Kaasiku ja Muraka asumiga ca 5% hinnatumad ning võrreldes Sambliku asumiga ca 5% vähemhinnatud.
* Väga heas seisukorras korterid on keskmiselt 5% kallimad kui heas seisukorras korterid. Rahuldavas seisukorras korterid on keskmiselt 10% madalama väärtusega kui heas seisukorras korterid, sealjuures on rahuldavas seisukorras korterite hinnatasemed ca 5% kõrgemad kui halvas seisukorras korteritel. Samasugune seos kehtib ka teeninduspindade osas.
* 9-korruselistes elamutes on 1. ja 9. korrusel asuvad korterid võrreldes teistel korrusel asuvate korteritega ca 5% võrra odavamad.
* Rõdu või lodža olemasolu korteris tõstab selle turuväärtust ca 5% võrra.
* Turuanalüüsi tulemusel on teada, et antud piirkonnas suulise kasutuskorra alusel kasutatava keldri ja/või parkimiskoha olemasolu ei suurenda korteri turuväärtust.
* Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalised teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt korteri ruutmeetri hinnast. 3-toaliste korterite tehinguhindade kujunemisel tekib järgmine mastaabiefekt:

korteri suurus 55 – 60 m²: 5% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks)

korteri suurus 60 – 65 m²: mastaabiefekti ei teki – tegemist on optimaalse suurusega korteriga

korteri suurus 65 – 70 m²: 5% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks).

* Võrdluselementide mõju tehingu hinna kujunemisele on turult tuletatud 5%-se täpsusega.

**Tehinguinfo:**

* Kõik alljärgnevalt toodud ostu-müügi tehingud on toimunud vastava kuu algusega.
* Kirjeldamata parameetrite osas on alljärgnevalt toodud varad hinnatava korteriga sarnased või nende parameetrite mõju ei olnud tehingu hinna kujunemise seisukohalt oluline.
* Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu. Samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaksu.

Hindamisel on kasutada järgmised Kivimäe linnaosas heas korras 9-korruselistes vanemates tüüpilistes paneelelamutes asuvate korteriomandite müügitehingute andmed:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr** | **Aadress** | **Suletud neto- pind, m2** | **Lodža või rõdu** | **Korteri või mitte-eluruumi seisukord** | **Korrus** | **Märkused** | **Vara tüüp** | **Tehingu aeg** | **Tehingu hind, €** |
| 1 | Sipelga tee 8, Soopealse asum | 64,2 | puudub | hea | 2/9 | Korter osteti omavahendeid kasutades. Ostjaks oli naaberkorteri omanik. Korter oli müügis 3 päeva. | 3-toaline korter | juuli. 17 | 60 000 |
| 2 | Karu tn 2, Muraka asum | 60,5 | olemas | rahuldav | 5/9 | Korter oli tehingu hetkel kaasomandis.  | 3-toaline korter | sept. 17 | 65 500 |
| 3 | Puraviku tn 63, Soopealse asum | 64,0 | puudub | hea | 1/9 | Ostjaks oli juriidiline isik. | mitteeluruum | okt. 17 | 61 000 |
| 4 | Puraviku tn 41,Soopealse asum | 62,8 | olemas | väga halb | 5/9 | Tegemist oli linnavaraga. Korteril müüdi teistel korral avalikul enampakkumisel, sealjuures reklaamiti vara vaid minimaalses ettenähtud mahus | 3-toaline korter | jaan. 17 | 50 000 |
| 5 | Kadaka tn 24,Sambliku asum | 73,6 | olemas | väga hea | 1/9 | Korteri osteti laenuga. | 4-toaline korter | sept. 17 | 95 500 |
| 6 | Metsaveere tee 7,Soopealse asum | 64,9 | puudub | hea | 2/9 | Korteri müügiperiood oli 3 kuud. Ostjaks oli naabermaja elanik. | 3-toaline korter | aprill 17 | 72 000 |
| 7 | Sipelga tee 1,Soopealse asum | 62,1 | puudub | rahuldav | 8/9 | Korter osteti omavahendeid kasutades. Ostjaks oli müüja sugulane. | 3-toaline korter | aug. 17 | 62 500 |
| 8 | Puraviku 16,Soopealse asum | 64,5 | puudub | hea | 1/9 | Teeninduspind, sissepääs läbi korterelamu trepikoja. | mitteeluruum | jaan. 17 | 63 200 |
| 9 | Rebase tn 25,Muraka asum | 61,1 | olemas | rahuldav | 7/9 | Korteri osteti 70% osas laenuga. | 3-toaline korter | aug. 15 | 69 300 |
| 10 | Siili tn 36,Kaasiku asum | 64,0 | olemas | hea | 6/9 | Korterit müüs tuntud kinnisvarabüroo, kelle vahendustasu tehingult oli 3000 eurot. | 3-toaline korter | aug. 17 | 71 000 |